

Detaljregulering for felt Fi02, Rossåsen – plan 2012117

Dato: 13.10.2015

Plan 2012117 Godkjent av Sandnes bystyre i.h.t plan- og bygn. lovens § 12-12 Den: 13.10.2015 Ordføreren i Sandnes

§ 1 FORMÅL

Formålet med planen er å legge til rette for 56 - 71 boenheter med tilhørende funksjoner.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Krav til søknad om tillatelse til tiltak

For delfelt BFS tillates søknad for den enkelte tomt. For de øvrige boligfeltene skal det sendes inn samlet søknad for hvert delfelt.

2.2 Universell utforming

Lekeplasser og felles uteoppholdsareal skal utformes med vekt på tilgjengelighet for alle. Det skal sikres god tilgang fram til apparater, benker/bord og lignende. Gangveier skal opparbeides med fast dekke. Ved nyplanting av busker og trær skal det ikke benyttes planter som kan gi sterkt allergifremkallende reaksjoner. Områdene skal gis en oversiktlig utforming, og ganglinjer skal i så stor grad som mulig utformes med bruk av kontrast og naturlige ledelinjer

2.3 Detaljplan/Tekniske planer

Det skal utarbeides en samlet teknisk plan i mål 1:500 for alle arealer til felles og offentlig lek, renovasjon, gangveier og kjøreveier. Områder med grøntstruktur skal omfattes av tekniske planer. Planen skal vise terrengbearbeiding, murer, gjerder, beplantning, møblering, overvannshåndtering, renovasjonsløsning og belysning. Planen skal inneholde tiltak som hindrer avrenning av forurensing og partikler i anleggsfasen og etterpå. I teknisk plan skal det fremgå hvilke trær/tregrupper som skal bevares, og sikringstiltak for disse. Tekniske grønt planer skal utarbeides i målestokk 1:200. Tekniske planer skal godkjennes av Sandnes kommune.

I tekniske planer kan de oppgitte høydene justeres med +/- 0,5 meter.

Avrenning av overvann fra hver enkelt tomt skal reduseres maksimalt i forhold til hva grunnforholdene tillater. Det skal som hovedregel benyttes infiltrasjonssandfang for takvann og sluk. Åpen fordrøyning skal etableres i grøntområder der topografien gjør det mulig. Det kan etableres kombinasjon av lukket og åpen fordrøyning dersom detaljprosjekteringen avdekker at kapasiteten kun kan ivaretas med å supplere med lukket fordrøyningsmagasin.

2.4 Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen,

Rundskriv T-1442/2012 skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen.

2.5 Terrengbehandling

Forstøtningsmurer og synlige skjæringer skal opparbeides slik at de ikke virker skjemmende. Forstøtningsmurer over 1 meter langs adkomstveg og samleveg skal utføres i naturstein. For øvrige murer over en meter skal det fortrinnsvis benyttes naturstein.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Fellesbestemmelser

Tekniske anlegg skal tilpasses omliggende bebyggelse og terreng.

Tomtegrenser og grenser mellom delområder bolig, kan justeres med +/- 0,5 meter ved endelig oppmåling.

Dersom ikke annet er angitt skal gesims- og mønehøyder angis fra topp gulv (TG) på inngangsplanet. TG kan justeres inntil +/- 0,5 m for best mulig terrengtilpassing.

Byggene skal ha harmonerende material- og fargebruk utvendig. Bygningsvolumer med flere boenheter skal ha ensartet kledning og farge.

3.2 Krav til søknad om tillatelse av tiltak

Søknaden skal inneholde følgende tegninger i målestokk 1:100: Planer, fasader, snitt og utomhusplan som illustrerer utforming og plassering av bygninger, atkomst, parkering inkl. carport/garasje, terreng, murer/gjerder, leegger, støyskjerming, gangveier, leke- og oppholdsarealer, beplantning, belysning etc. Snitt skal vise anleggenes plassering i forhold til nåværende og framtidig terreng. Fasadetegninger skal vise tilstøtende eksisterende/planlagt bebyggelse.

3.3 Parkering

For delfelt BKS1 – BKS8, og felt BFS, skal det være to parkeringsplasser per enhet, hvorav den ene skal være overbygget.

For delfelt BKS9 skal det være minst en overbygget parkeringsplass per boenhet, og 0,2 gjesteparkeringsplasser. 5 % av plassene skal være HC plasser, og 5 % skal være tilrettelagt for ladestasjon for EL-bil.

Det skal være minst to sykkelparkeringsplasser per boenhet. Sykkelparkeringsplasser tillates etablert utenfor byggegrensene i forbindelse med inngangsparti.

For utleiedel skal det være en parkeringsplass.

Maksimal høyde på carport/garasje er 3 m. Mot vei kan carport/garasje bygges utenfor byggegrenser. Det skal være minst 5 meter fra garasje til vegkant dersom garasjen plasseres normalt på vegen. Legges garasjen parallelt med vegen skal avstanden være minst 1 meter. Vegger og andre elementer som hindrer fri sikt må ikke plasseres nærmere enn 2 m fra veikant.

3.4 Boder og leegger

Boder og levegger kan etableres utenfor byggegrense. De skal ha lik utforming for alle boliger innenfor samme delfelt, og harmonere med uttrykket til boligen. Maksimal høyde på levegg er 1,8 m over terreng. Maks BYA for bod er 10 m² BYA. Det skal være min. fire meters avstand til kommunaltekniske ledninger.

3.5 Felt BKS1, BKS2, BKS3, BKS4 og BKS7

Delområdene bebygges med kjedede eller frittliggende eneboliger. Boligene skal ha saltak. Møneretning skal være lik innenfor de enkelte delfelt. For BKS1 og BKS2 kan det i boenheten etableres utleiedel på inntil 50 kvm.

	Boenheter (min -	Tilgjengelig boenhet	Maks	Høyde og retning	Sokkel
BKS1	3 - 3	Ja	400 m ²	Gesims maks 6 meter, møne maks 9 meter	Ja
BKS2	3 - 3	Ja	400 m ²	Gesims maks 6 meter, møne maks 9 meter	Ja
BKS3	4 - 4	Ja	520 m ²	Gesims maks 3,5 meter, møne maks 6,5 meter. Møneretning øst-vest	Ja
BKS4	2 - 2	Nei	260 m ²	Gesims maks 6,5 meter, møne maks 9,5 meter. Møneretning øst-vest	Ja
BKS7	4 - 6	Ja	650 m ²	Gesims maks 3,5 meter, møne maks 6,5 meter. Møneretning øst-vest	Ja

3.6 felt BKS5, BKS6 og BKS8

Delområdene bebygges med rekkehus. Byggene skal ha pulttak eller flatt tak. Ved flatt tak gjelder laveste gesims som maks. høyde. Laveste gesims skal ligge mot nord.

Maks 4 enheter tillattes bygget sammen til et volum.

	Boenheter (min -	Tilgjengelig boenhet?	Maks BYA	Høyde
BKS5	6-7	Nei	600 m ²	Laveste gesims maks 6 meter, høyeste gesims maks 7,5 meter for halve feltet mot vest. Laveste gesims maks 8,5 meter, høyeste gesims maks 10 meter for halve feltet mot øst.
BKS6	9-11	Nei	800 m ²	Laveste gesims maks 8,5 meter, høyeste gesims maks 10 meter for 2/3 av feltet mot vest. Laveste gesims maks 6 meter, høyeste gesims maks 7,5 meter for 1/2 av feltet mot øst.
BKS8	10-12	50 prosent	975 m ²	Laveste gesims maks 6,5 meter, høyeste gesims maks 8 meter

3.7 BKS9

Området skal bebygges med leilighetsbygg med 12 – 20 boenheter. Byggene kan ha pulttak eller flatt tak. Byggene skal ha maks høyde høyeste gesims på 8 m og maks høyde laveste gesims på 7 m. Ved flatt tak gjelder laveste gesims som maks. høyde. Laveste gesims skal ligge mot nordøst/øst.

Leilighetene skal være gjennomgående. Leilighetene skal deles på minst to og maks fem bygningsvolumer.

Det kan være inntil to kjøreadkomster til feltet. Adkomst skal legges minimum 10 meter fra vegkryss.

Minst halvparten av leilighetene skal være tilgjengelige boenheter.

Parkering for boenhetene skal løses innenfor feltet. Parkeringen skal plasseres slik at den blir minst mulig dominerende. Parkeringsanlegg kan plasseres utenfor byggegrensene med minst 1 m avstand til tilgrensende veier.

Boligene skal ha felles uteareal.

3.8 BFS – eneboliger

På de viste tomtene tillates tre eneboliger. Boligene skal ha pulttak. Laveste gesims skal være maks 3 m, og skal ligge mot nord. Høyeste gesims skal være maks 7 m, og skal ligge mot sør. Begrensete arker eller takoppletter tillates dersom det dokumenteres at disse ikke gir dårligere solforhold for naboer.

Boligene skal være tilgjengelige boenheter.

Det kan bebygges maks 150 m² BYA pr tomt. I boenheten kan det etableres utleiedel/hybel på inntil 50 kvm.

3.9 Lekeplass

o_LEK1 skal opparbeides som offentlig kvartalslekeplass for alle boligene innenfor planområdet.

f_LEK1 og f_LEK2 er sandlekeplasser. Lekeplassene er felles for hele feltet, og skal opparbeides samtidig med resterende felles uteareal.

3.10 Renovasjonsanlegg o-REN1 og o-REN2

Innenfor områdene REN 1 og REN 2 kan det etableres nedgravde avfallscontainere. Det er avsatt areal til 4 fraksjoner. Områdene er offentlige areal, og kan brukes av alle boligene innenfor planområdet.

3.11 Kommunalteknisk anlegg – høydebasseng o_KT1

Adkomst til høydebassenget og oppstillingsplass for bil ved inngang til ventilkammer skal sikres både i anleggsfasen og etter utbygging.

Anleggsarbeidet må planlegges og utføres på en måte som reduserer risikoen for skade på basseng og ledningsanlegg.

§ 4 SAMFERDSEL OG INFRASTRUKTUR

4.1 Kjørevei KV

Fartsdempende tiltak skal etableres ved krysningspunkter der gangveier / grøntområder krysser kjøreveier. Dette kan løses bla. som endret dekke (belegningsstein, brostein), innsnevring av kjørefelt eller med fartshindrende innretninger. Det skal også etableres fartsdempende tiltak andre steder i planområdet dersom kommunale retningslinjer tilsier dette.

Kun boligfeltet BKS9, høydebassenget o_KT1 og parkeringsplass o_PP skal ha adkomst fra o_KV1 Granliveiens forlengelse. De øvrige boligfeltene skal ha adkomst fra de interne adkomstveiene KV2 og KV3. I boligadkomster skal det være fri sikt på 2 x 5 meter.

Forlengelsen av o_KV1 Granliveien mot Gjesdal skal kun benyttes som mulig kollektivtrasé, og som beredskapsvei til nytt boligfelt i Gjesdal kommune. Vegen skal være fysisk stengt for å hindre gjennomkjøring.

4.2 Fortau og gang- og sykkelvei, F og GS

Fortau og g/s-vei skal ha asfaltdekke.

4.3 Parkering PP

Parkeringsplassen skal være offentlig tilgjengelig for turgåere. 5% av plassene skal tilrettelegges for elbil, 5 % skal være HC parkeringsplass.

4.4 Annen veggrunn AVT og AVG

All annen veggrunn skal være offentlig

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

Belysning og beplantning må gjennomføres slik at det sikres innsyn og lys til oppholdssoner og gangforbindelser.

§ 6 HENSYNSSONER

6.1 Frisiktsone ved vei

I frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3 m over tilstøtende veiens nivå. Enkeltstående stolper og høystammede trær tillates.

6.2 Annen sikringsone – Høydebasseng H190

Arealet skal ikke benyttes til riggområde, drivstoffylling eller andre aktiviteter som medfører risiko for forurensing i bakken.

Det skal utarbeides forprosjekt for alle tiltak i hensynssonen rundt høydebassenget.
Forprosjekt skal godkjennes av Bymiljø før etablering av tiltak igangsettes. For arbeider oppstrøms

høydebassenget må det utarbeides en ROS-analyse før arbeid kan igangsettes, ROS skal godkjennes av Bymiljø

6.3 Faresone - skredfare H310

Tekniske bygg, lekestativer og lignende skal ikke plasseres innen hensynssonen. Det skal etableres sikringsvoll Tiltak skal utføres før lekeplassene tas i bruk og boligene gis brukstillatelse.

§ 7 REKKEFØLGEKRAV

Det må foreligge dokumentasjon på tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet for området før det gis igangsettingstillatelse for utbyggingen.

Tekniske planer for området må være godkjent av Sandnes kommune før aktuelle tiltak gis igangsettingstillatelse.

Offentlig og felles infrastruktur skal være ferdig opparbeidet frem til tomte før boligen gis brukstillatelse

Det skal etableres ny trykkøkning i høydebasseng for etablering av ny trykksone. Det skal installeres nødstrømsaggregat i ventilkammer i høydebassenget. Planer skal godkjennes av Bymiljø

Ved gradvis utbygging av planområdet skal en forholdsmessig del av felles parkeringsplasser, veier, stier, lekeplasser, friområder og renovasjonsanlegg opparbeides og ferdigstilles før boligene tas i bruk. Det tillates ikke at beboerne må krysse anleggsområder for å nå de gjeldende funksjonene. Fellesarealene skal ferdigstilles før tilhørende boliger tas i bruk:

- o_LEK1 skal være ferdig opparbeidet før boligene gis brukstillatelse
- f_LEK2 skal være opparbeidet før boligene i felt BFS, BKS7, BKS8 og BKS9 gis brukstillatelse.
- f_LEK3 skal være opparbeidet før boligene i felt BKS1, BKS2, BKS3, BKS4, BKS5 og BKS6 gis brukstillatelse.

Ved opparbeidelse av f_LEK2 skal det sikres en gjennomgående turvei gjennom f_LEK2 og videre frem til kvartalslekeplass sørøst for planområdet

Felles bilparkeringsanlegg og parkering på egen tomt skal opparbeides før tilhørende boliger gis brukstillatelse.